

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ministère chargé de
l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception : _____ Dossier complet le : _____ N° d'enregistrement : _____

1. Intitulé du projet

Démolition totale de 2 bâtiments à usage industriel en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier de logements neufs sur la Commune de MAISONS-ALFORT (94700)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom _____ Prénom _____

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale LA GENERALE DE PROMOTION

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale M. Joseph ABOULAFIA

RCS / SIRET

3	9	3	5	7	5	5	9	2	0	0	0	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 Forme juridique SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
39) a "projet soumis à examen au cas par cas"	Travaux de construction créant une surface de plancher au sens de l'Article R 111-22 du Code de l'Urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R420-1 du même code supérieure à 10 000 m ² . La surface de plancher du projet est estimée à 10 126 m ² sur une unité foncière d'une surface totale de 5 206m ²

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Démolition totale de deux bâtiments à usage industriel et une maison individuelle en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier neuf de 155 logements environ et de 5 maisons individuelles sur un niveau de sous-sol partiellement enterré.

Surface à démolir : 1983 m²

Nombre de place de stationnement : 168

4.2 Objectifs du projet

Achever la ZAC d'Alfort en supprimant les deux derniers bâtiments à usage industriel du quartier d'Alfort vacants depuis plusieurs années et réaliser un projet résidentiel s'inscrivant parfaitement dans l'existant.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Réalisation d'un projet de logements neufs conforme à la réglementation thermique en vigueur sur un niveau de sous-sol partiellement enterré.

Durée approximative des travaux (de la démolition à la livraison) : 24 mois

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Usage strictement résidentiel

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Nous sommes titulaire d'un permis de construire valant démolition n°94046 20 C1020 obtenu le 27/11/2020 portant sur la réalisation du 82 logements (dont 5 maisons individuelles) au 7 rue Chabert et 18/20/20b/22 rue Bourgelat.

Grâce au remembrement de parcelles situées au 24 rue Bourgelat et 13 rue Eugène Renault, l'opération initiale s'agrandit et aura à terme un total de 150 logements et 168 emplacements de stationnement.

Afin de mutualiser l'ensemble, il est prévu le dépôt d'un permis de construire pour les parcelles du 24 rue Bourgelat et 13 rue Eugène Renault et un permis de construire modificatif pour le PC existant obtenu.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface au sol :	5 197 m ²
Surface de plancher :	10 126 m ²
Pleine terre :	1 295 m ² (25% de la surface)
Emprise au sol du projet :	2 963 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

7 rue Chabert
18/20/22/24 rue Bourgelat
17 rue Eugène Renault
94700 MAISONS-ALFORT
parcelles cadastrées section :
B n°91 : 7 rue Chabert
B n°271 : 24 rue Bourgelat
B n°270 : 24 rue Bourgelat
B n°269 : 22 rue Bourgelat
B n°268 : 20/20b rue Bourgelat
B n°32 : 18 rue Bourgelat
B n°26 : 17 rue Eugène Renault

Coordonnées géographiques¹

Long. 02°42'85"47 Lat. 48°85'65"11

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La Commune de Maisons-Alfort n'est pas concernée par un APB.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est concernée par : - le PPRI de la Marne et de la Seine approuvé le 12/11/2007 - Un plan de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrains par affaissement et effondrement prescrit le 01/08/2001 - un PPR inondation et coulée de boue par ruissellement en secteur urbain prescrit le 07/07/2001
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se situe pas sur un site BASOL
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet nécessitera la démolition des bâtiments existants et la réalisation d'un niveau de sous-sol. Les matériaux excavés seront évacués conformément à la réglementation et selon les filières adaptées. Réutilisation sur place au maximum pour la réalisation des espaces en pleine terre.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe en dehors de la zone réglementaire du PPRT.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe en zone inondable. Par conséquent, le RDC habitable respectera une hauteur 35,35 NGF alors que l'altitude moyenne des terrains est d'environ 33,80 NGF.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, le projet engendrera le passage d'engins. En phase d'exploitation, il s'agira des habitants utilisant leurs véhicules légers.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le bruit est celui généralement constaté lors des phases de travaux de démolition, terrassement et construction.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet, essentiellement résidentiel ne génère pas de nuisances olfactives.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, des vibrations de très faibles intensités. La phase exploitation n'engendrera aucune vibration.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées domestiques des futures constructions seront raccordées au réseau assainissement de la Ville.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera en phase chantier des déchets (issus de la démolition) qui seront triés et gérés par l'entreprise en charge de travaux conformément à la réglementation en vigueur. En phase d'exploitation, les bâtiments produiront exclusivement des déchets ménagers. Des locaux poubelles et des containers sont prévus. Un ramassage régulier sera assuré par la Ville ou la Communauté d'Agglomération.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Le programme se situe dans la partie résidentielle de la Ville et va compléter le grand îlot. Cette opération permettra d'homogénéiser l'architecture et les programmations de cette partie de la Ville.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet n'aura pas d'effet négatif sur l'environnement.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Nous estimons qu'il n'est pas nécessaire que notre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale pour les raisons suivantes :

- Amélioration du quartier en démolissant deux bâtiments à usage industriel, désaffectés, en vue de la réalisation d'un programme immobilier de logements neufs,
- Parfaite insertion dans la ZAC d'Alfort et achèvement de cette ZAC
- Projet moins dense que l'existant avec en plus la réalisation d'un coeur d'îlot arboré

B. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexes obligatoires listées au point 8.1

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

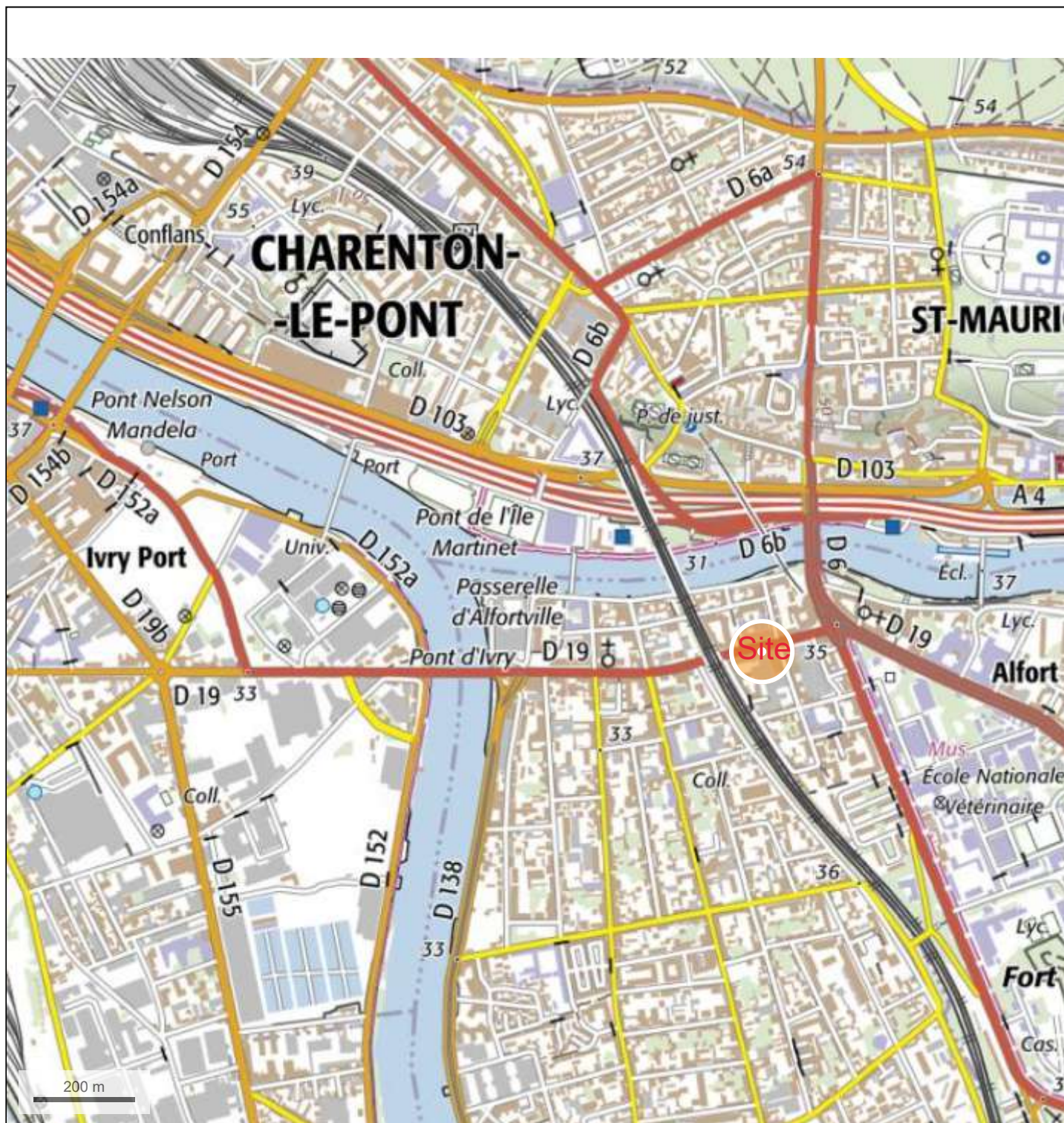


Fait à SAINT-MANDÉ

le, 29 avril 2021

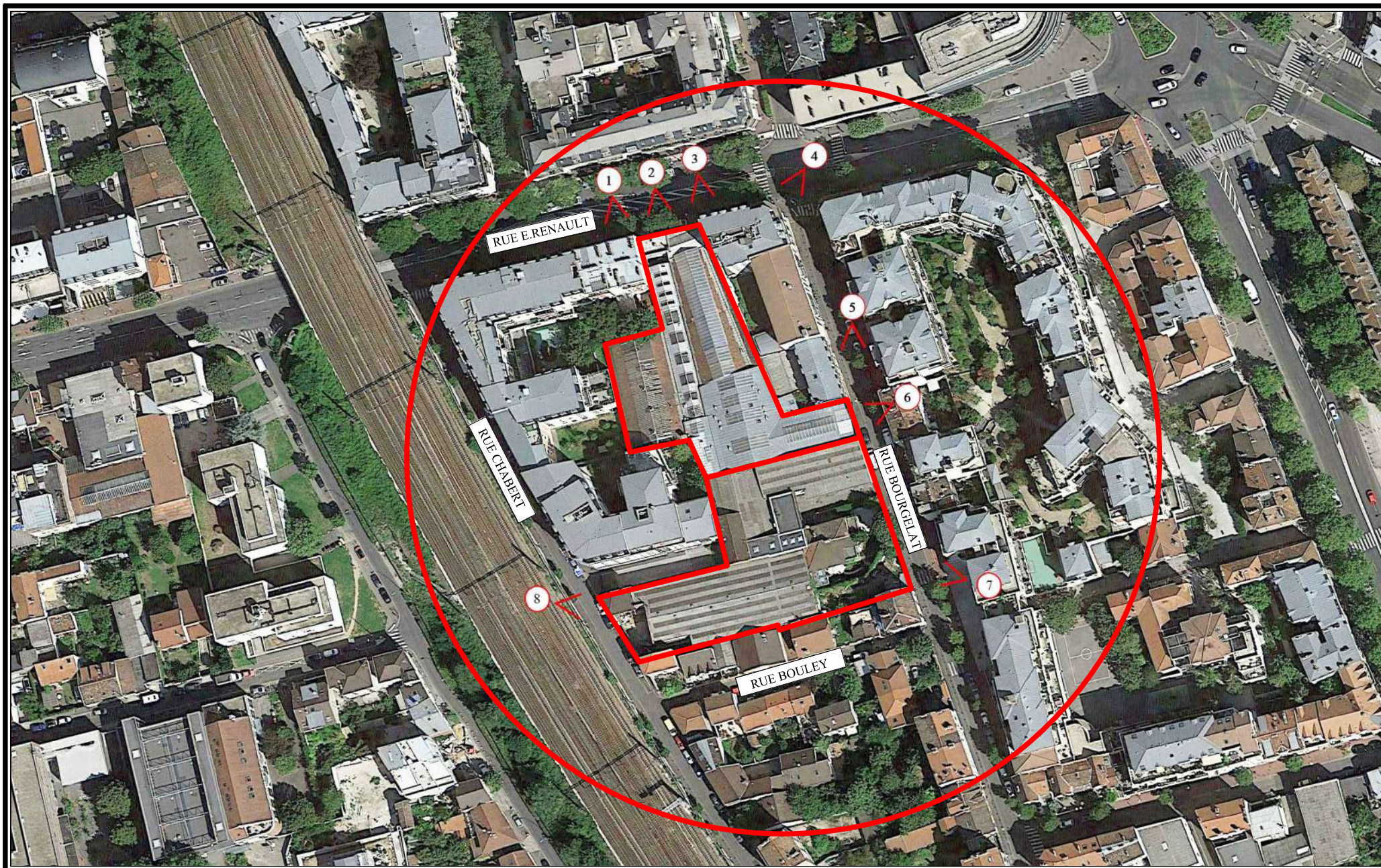
Signature

LA GENERALE DE PROMOTION
54 Chaussée de l'Etang - 94160 SAINT-MANDÉ
Tél : 01.53.01.89.00. www.generale-de-promotion.fr
RCS Créteil 393 575 592
SAS au capital de 335 000 €



Echelle : 1/16 000 ème

Site situé à l'angle de la rue du 17 rue Eugène Renault et 20/24 rue Bourgelat 94100 MAISONS-ALFORT



COMMUNE DE MAISONS-ALFORT

Intersection de Rue Eugène Renault et Rue Bourgelat

Vues du site



Site



Prises de vue



Photo n.1
Depuis le trottoir en face du site



Photo n.2
En face du site



Photo n.3



Photo n.4
Depuis intersection de la rue E. Renault et de la rue Bourgelat

COMMUNE DE MAISONS-ALFORT



Photo n.5
Rue Bourgelat



Photo n.6
En face du 21 rue Bourgelat

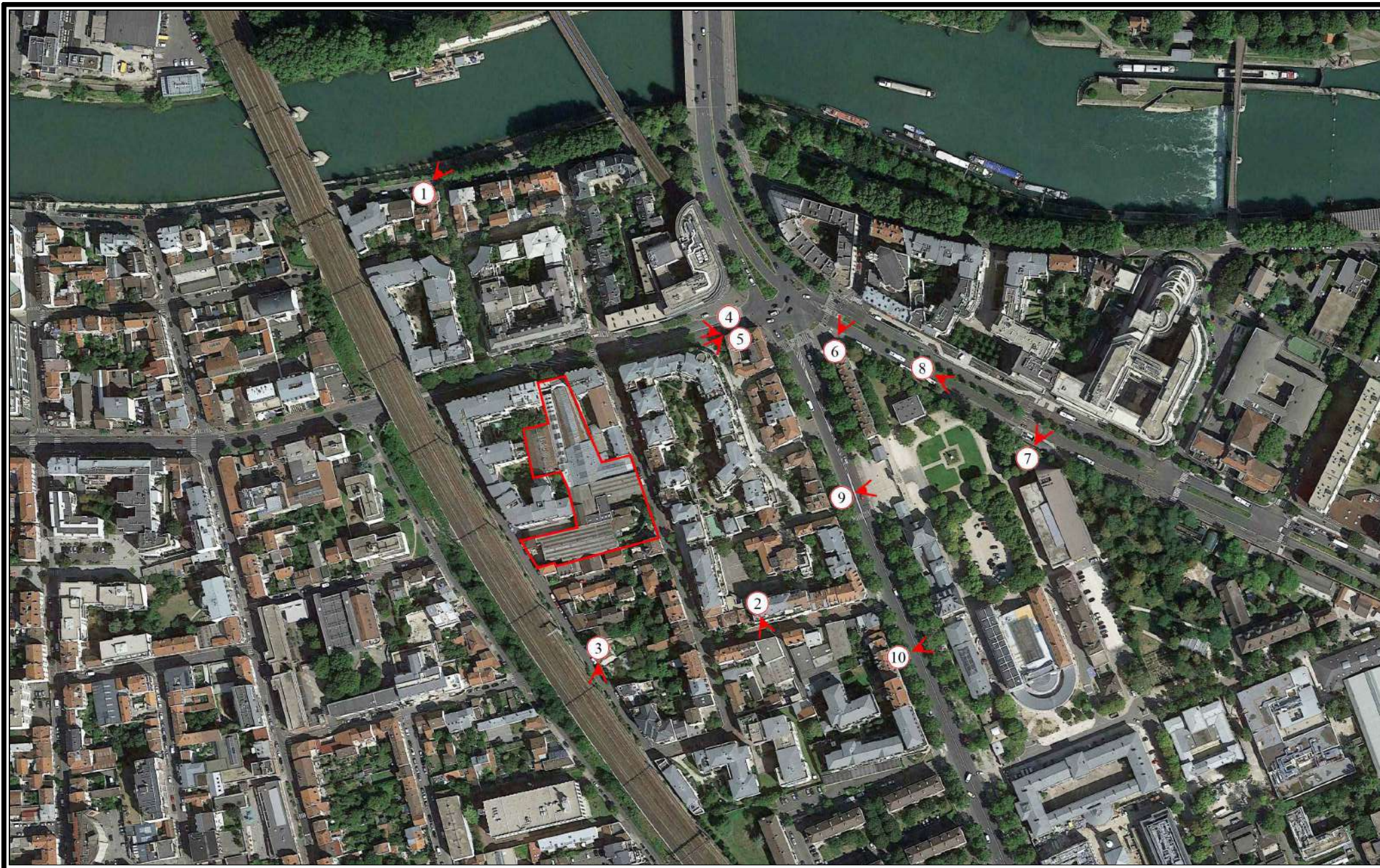


Photo n.7
Rue Bourgelat



Photo n.8
Rue Chabert

COMMUNE DE MAISONS-ALFORT



Vues du site



COMMUNE DE MAISONS-ALFORT



Site



Prises de vue



Photo n.1
Quai Mass Bord de Marne



Photo n.2
Immeuble d'habitation



Photo n.3
Rue Chabert - voie ferrée



Photo n.4
Début de la rue E. Renault
avec ses bureaux commerce et logements



Photo n.5
Rue E. Renault - logements et commerce



Photo n.6
Eglise Ste Agnès - Avenue du Général Leclerc

COMMUNE DE MAISONS-ALFORT



Photo n.7
Bureaux Avenue du Général Leclerc



Photo n.8
Métro Av. Général Leclerc



Photo n.9
Ecole Vétérinaire avenue Général De Gaulle



Photo n.10
Transports en commun à proximité du site



RUE E.RENAULT

RUE CHABERT

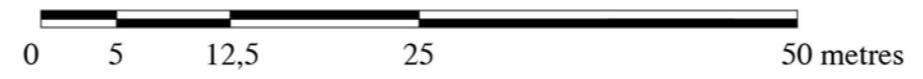
RUE BOURGELAT

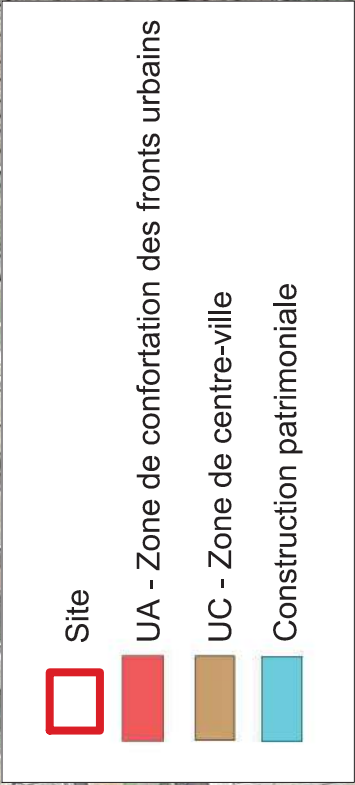
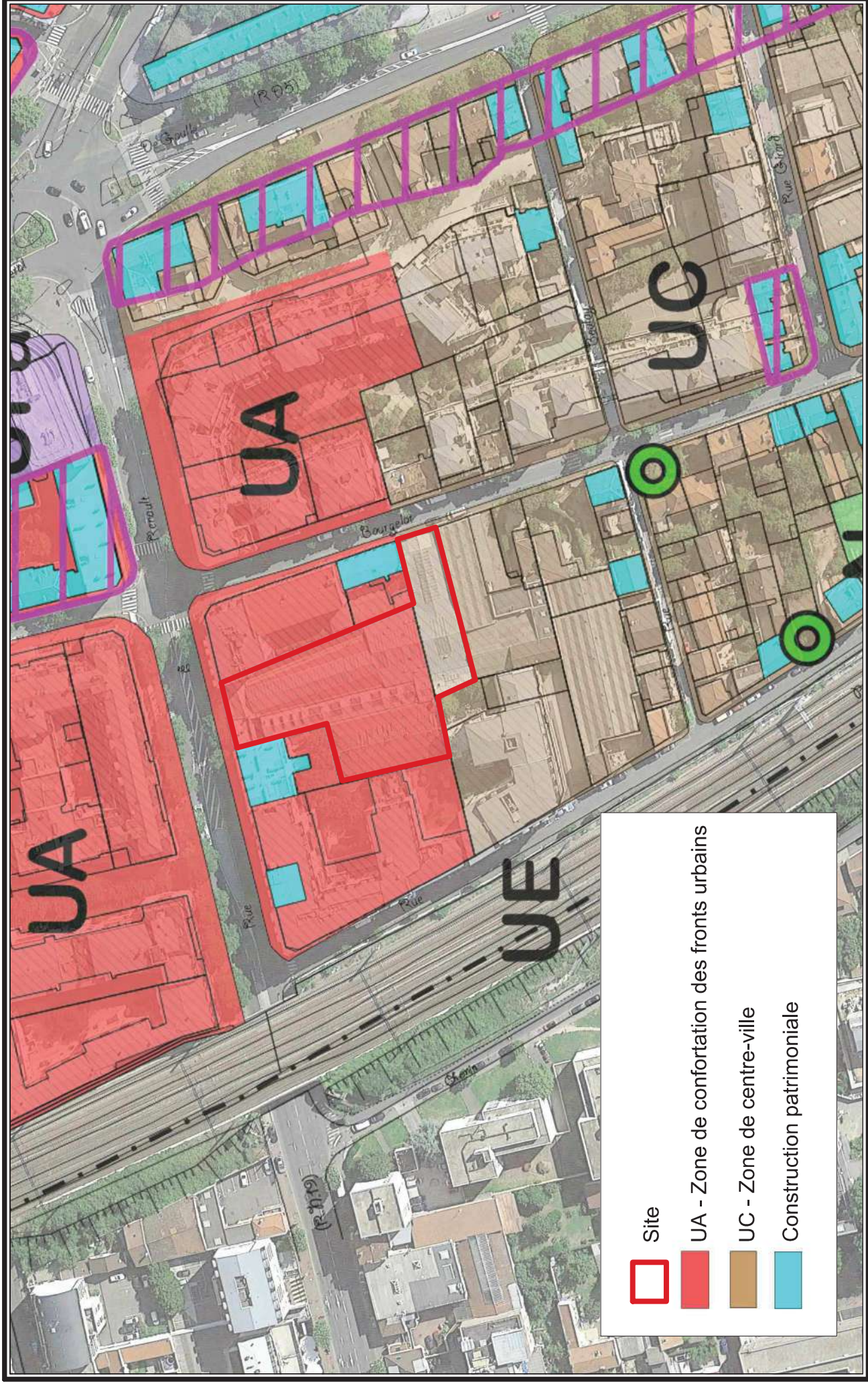
PIER CARLO BONTEMPI
Architecte



Maisons-Alfort

PLAN DE MASSE ISS-AUBY



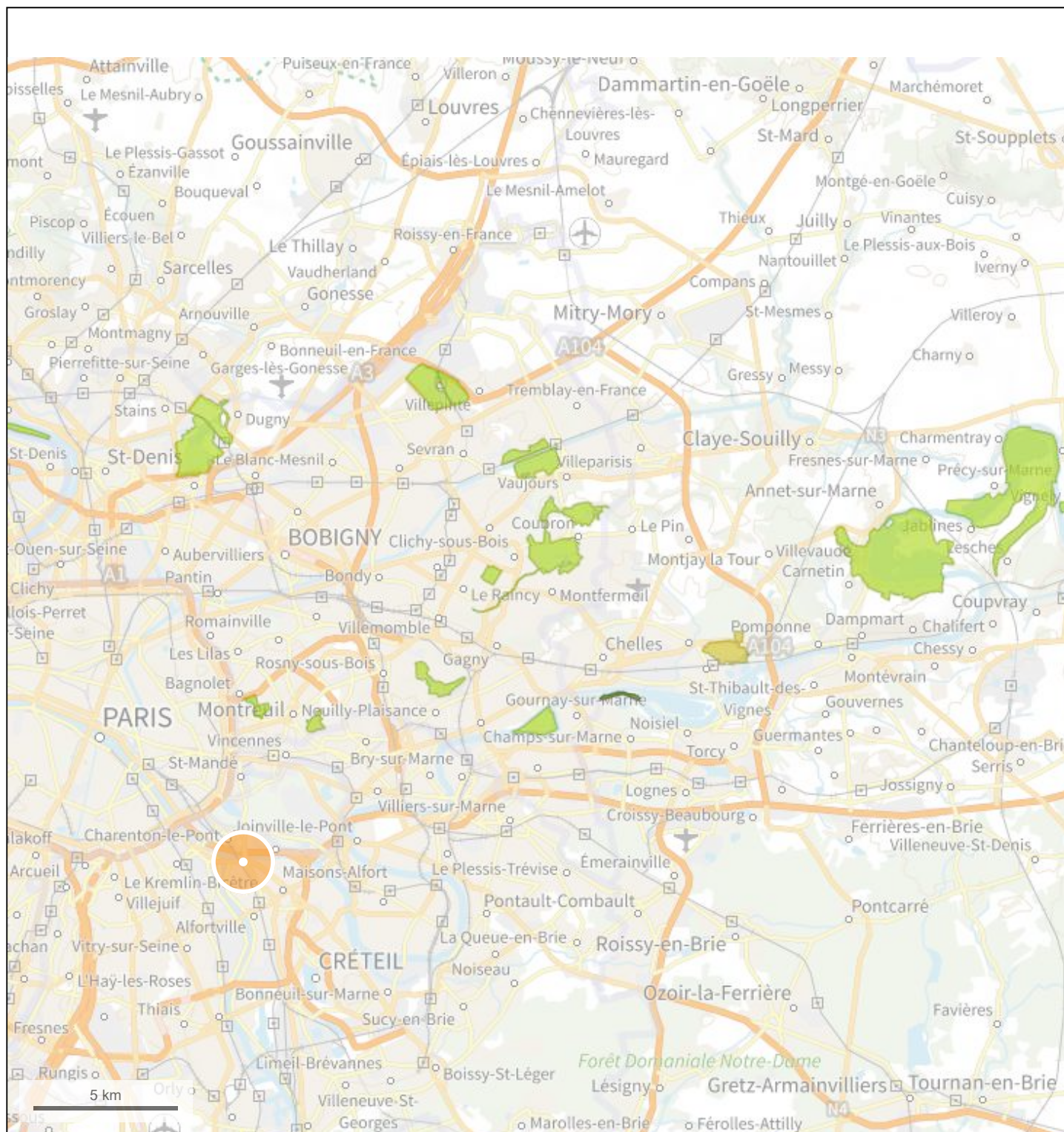


COMMUNE DE MAISONS-ALFORT

Intersection de Rue Eugène Renault et Rue Bourgelat

Sectorisation

zone de natura 2000



Site natura 2000 les plus proches en Seine Saint Denis Directive oiseaux